



**Demande  
de financement**

# **CONVENTION D'OBJECTIFS 2024**

Acteur de l'économie sociale et solidaire, SOLIHA est le premier intervenant en matière d'amélioration de l'habitat

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
TERRES-OCÉAN

## NOTE DESCRIPTIVE ET DÉTAILLÉE DE LA DEMANDE DE SUBVENTION POUR L'ANNÉE 2024

Le Mouvement SOLIHA s'inscrit dans l'économie sociale et solidaire, privilégiant les activités de service social d'intérêt général contribuant à la politique du logement, notamment des personnes défavorisées et le développement d'entreprises solidaires d'utilité sociale.

Créé en 1955, l'association PACT Habitat et Développement de la Gironde a changé de dénomination le 7 janvier 2016 intitulée « **SOLIHA, Solidaires pour l'Habitat, Gironde** ».

En 2022, **SOLIHA Gironde** et **SOLIHA Limousin** ont décidé d'associer leurs ressources et compétences, pour répondre avec toujours plus de professionnalisme aux enjeux de leurs territoires. **SOLIHA Nouvelle Aquitaine** a également pris la décision de se séparer de sa branche d'activité sur le département du **Lot-et-Garonne**, afin de la rattacher au pôle fusionné entre la Gironde et le Limousin.

Les objectifs de ces rapprochements-fusions sont notamment de :

- ➔ Atteindre une taille critique pour faire émerger de nouveaux métiers, innover, tester des idées et des projets et renforcer la confiance des collectivités. Être ainsi en capacité de jouer le rôle d'observatoire et de laboratoire d'idées innovantes
- ➔ Favoriser le partage de bonnes pratiques au sein du pôle, la montée en compétence des équipes, l'émulation collective, le retour d'expérience de pratiques mises en œuvre sur certains territoires afin de les essayer sur l'ensemble du territoire. Les échanges d'expériences complémentaires doivent se concevoir comme des vecteurs d'émergence de nouveaux marchés.
- ➔ Unir en un seul pôle toutes les spécificités territoriales de la région Nouvelle Aquitaine : les zones urbaines à forte densité (les deux plus grandes villes Bordeaux et Limoges) et les zones rurales, le domaine du fluvial et du littoral, les milieux montagneux.
- ➔ Se donner les moyens de développer une politique RSE impactante, afin de valoriser la différenciation du réseau SOLIHA.
- ➔ Renforcer l'attractivité de Soliha en tant que marque employeur en offrant des possibilités de mobilité interne.

De fait, notre association, forte de ces objectifs, a pris la dénomination de **SOLIHA TERRES-OCÉAN**, après signature du traité de fusion entre la Gironde et le Limousin, avec date de prise d'effet au 31 décembre 2022. L'intégration des équipes de **SOLIHA Lot-et-Garonne** est, quant à elle, programmée en juin 2023.

Ainsi, notre association **SOLIHA TERRES-OCÉAN** poursuit la mobilisation de ses compétences au service des personnes en difficulté de logement et de l'Habitat dans ses dimensions environnementales et sociales et ce, conformément à son objet statutaire à savoir :

- ➔ Œuvrer pour l'amélioration des conditions d'habitat,
- ➔ Améliorer les conditions de vie et d'habitat des populations défavorisées, fragiles ou vulnérables, notamment dans les territoires en difficulté,
- ➔ Contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités, à la préservation et au développement du lien social, au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale,
- ➔ Concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale, territoriale et participative, à la transition énergétique, et à l'émergence de politiques nouvelles en faveur de l'Habitat et du développement des territoires.

Aux côtés de l'Etat et des collectivités territoriales, l'Association apporte son savoir-faire professionnel, technique et social pour définir, proposer et mettre en œuvre des solutions d'amélioration de l'habitat, et ce tout au long de la chaîne immobilière : du projet territorial à la gestion locative en passant par des

missions variées telles que le montage d'opération, la maîtrise d'œuvre et l'accompagnement social des ménages.

**SOLIHA TERRES-OCÉAN** inscrit la politique de l'Habitat et plus particulièrement son volet d'amélioration / réhabilitation du parc privé existant au travers de ses dimensions urbanistiques, architecturale, économique et sociale dans le développement local.

Entreprise solidaire, intervenant sur tous les champs de l'habitat, **elle est reconnue d'utilité sociale.**

La reconnaissance de ses compétences et missions, lui a conféré le statut de **Service d'Intérêt Economique Général**, qualité confirmée en tant qu'**organisme agréé par l'Etat par arrêtés préfectoraux en date du 25 avril 2022** :

- Agrément ingénierie sociale, financière et technique
- Agrément intermédiation locative et gestion locative sociale

**SOLIHA TERRES-OCÉAN** a également déposé son dossier de demande d'agrément « Mon Accompagnateur Rénov », afin de se conformer aux nouvelles orientations fixées par le Gouvernement pour les prochaines années.

En lien avec ses missions, l'Association se positionne en tant qu'acteur favorisant la mise en œuvre d'une politique d'accès durable au logement et notamment d'agir prioritairement en cohérence avec les objectifs et le programme d'actions du PLH métropolitain.

**Ainsi, SOLIHA TERRES-OCÉAN sollicite à nouveau le soutien de Bordeaux Métropole, au titre de l'année 2024, sur les axes développés depuis plusieurs années, pour le fonctionnement de son Établissement Gironde :**

## 1. Accompagnement des politiques de l'Habitat, diffusion de l'information, conseil et orientation de la population girondine

L'expertise de **SOLIHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** et sa connaissance du territoire girondin, peut être mobilisée pour contribuer à la définition des politiques publiques de l'Habitat à l'échelle du Département.

**SOLIHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** peut contribuer, d'une part à construire et à perfectionner les outils de la politique métropolitaine, à travers notamment l'alimentation de l'observatoire du PLH, ainsi que ceux mis en œuvre dans le cadre de la politique départementale à travers son Schéma Départemental de l'Habitat Durable et d'autre part à répondre aux besoins de la population en matière d'amélioration et d'adaptation du parc de logements dans une perspective de développement durable, de diversification de l'offre.

Ainsi, SOLIHA apporte son appui aux collectivités territoriales :

- ➔ En participant à des plates-formes d'échanges, aux débats, ainsi qu'à divers ateliers collectifs sur des thématiques spécifiques en tant qu'acteur de l'animation sur le parc privé.
- ➔ En contribuant à alimenter les observatoires du PLH et du Schéma Directeur Départemental de l'Habitat, ainsi que le diagnostic du marché local de l'habitat par l'exploitation et la mise à disposition des données issues de sa pratique de terrain dans son champ d'intervention.
- ➔ En apportant, au titre de ses missions générales, des éléments de connaissance sur les thématiques du parc privé, de l'accession sociale à la propriété, de la lutte contre l'habitat indigne, de l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement.
- ➔ En apportant son expertise comme outil d'aide à la décision des collectivités confrontées à des problématiques, bien spécifiques, impactant directement leur territoire et nécessitant de faire des choix dans un entrelacs de procédures diverses (information, conseil, mise en relation des acteurs et financeurs potentiels, afin de favoriser l'initiation ou l'aboutissement des projets)

En complément, **SOLIHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** apporte ses compétences directement aux ménages métropolitains et girondins. De par sa parfaite connaissance de la politique de l'Habitat et des process réglementaires et financiers, l'équipe de SOLIHA Gironde informe, conseil, suscite le projet et oriente les ménages vers les dispositifs en adéquation avec leur situation individuelle. L'équipe, pour ce faire, s'appuie également sur l'ensemble des outils mis à sa disposition par le mouvement SOLIHA, en favorisant un contact direct pédagogique en direction des particuliers, à travers notamment :

- L'animation d'ateliers valorisant l'intérêt de la performance énergétique d'un bâti et/ou de ses équipements, ainsi que des comportements d'usage appropriés. Ateliers réalisés sous forme ludique, avec notre mallette « Mon Logement et Moi », qui, sous forme de quizz, permet de répondre à l'ensemble des questions soulevées sur la thématique de la performance énergétique, ou du maintien à domicile.
- La réalisation de visites auprès de ménages pour les sensibiliser aux écogestes et leur apporter des préconisations de travaux d'amélioration thermique, directement applicables à leur logement.
- Des animations sur l'ensemble du Département en mobilisant notre Truck (maison mobile totalement aménagée pour valoriser le maintien à domicile)

Ces animations, lancées en 2018 et 2019, poursuivront leur déploiement tout au long de l'année 2024.

## 2. Favoriser l'accès et le maintien à domicile des personnes âgées et / ou handicapées

L'adaptation de la société au vieillissement est, selon la Loi portant le même nom, un impératif national et une priorité de l'ensemble des politiques publiques. Pour reprendre les termes du rapport Broussy, ayant conduit à la ratification de cette Loi : « **Le développement durable, c'est aussi la façon dont notre planète va être capable de gérer la croissance de la population et plus encore son vieillissement.** » ou encore « **le maintien à domicile doit devenir (enfin) une véritable priorité nationale assumée** » et « **le domicile privé doit désormais devenir une affaire publique** »

Le texte de Loi précise donc la nécessité, au sein de chaque Département, d'anticiper les besoins entraînés par la perte d'autonomie, au moyen d'un diagnostic précis et de la définition d'un programme d'actions individuelles et collectives de prévention.

Ce texte renforce ainsi la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées qui notamment défend la valorisation de l'accès au logement adapté aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie à travers les commissions (inter)communales pour l'accessibilité aux personnes handicapées (CAPH), obligatoires dans les communes et intercommunalités de plus de 5 000 habitants, et chargées de l'organisation d'un système de recensement de l'offre de logements accessibles.

Ainsi, le Schéma gérontologique et le schéma Handicap portés par le Conseil Départemental soutiennent les actions ayant pour objectif de prendre en compte le vieillissement de la population et les besoins conséquents et non satisfaits des personnes handicapées en matière de logement. L'axe 2 du Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale 2012/2016 « permettre aux personnes qui le désirent de vivre à domicile », dresse les différents objectifs pour à la fois favoriser l'accès au logement adapté, accompagner l'adaptation et l'aménagement des logements, encourager la création de logements adaptés, permettre le développement de dispositifs innovants d'habitat...

Parallèlement, au sein de la métropole, il s'agit de favoriser l'intégration des seniors dans tous les champs de la vie quotidienne : santé, habitat, transport... et notamment, à travers le Pacte de cohésion sociale et territoriale de la Ville de Bordeaux, de promouvoir et de favoriser le maintien à domicile par une offre de conseil sur l'adaptation au vieillissement et par de nouveaux services à domicile.

**SOLIHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** œuvre au quotidien pour favoriser la production de logements adaptés aux besoins des personnes handicapées et personnes âgées désirant vivre à domicile et s'insérer dans la vie sociale ou s'y maintenir. IL assure l'information des particuliers sur l'adaptation des logements au grand âge et au handicap.

Parallèlement, il encourage le développement d'une offre locative adaptée dans le parc privé, en informant et conseillant les propriétaires. Ainsi, la promotion de cette nouvelle offre contribue au développement de la mixité sociale et intergénérationnelle et facilite l'insertion des personnes handicapées.

Les actions de sensibilisation consistent à :

- ➔ assurer un accueil téléphonique, délivrer les premiers renseignements et envoyer les fiches précisant les documents nécessaires à une éventuelle prise de décision de mettre en œuvre un projet,
- ➔ tenir des permanences sans prise de rendez-vous préalable, et recevoir sur rendez-vous les populations concernées,
- ➔ informer et conseiller les seniors sur les thématiques de l'Habitat dans le cadre d'ateliers, conférences, salons...
- ➔ sensibiliser les seniors :
  - En animant des ateliers préventifs donnant des conseils et préconisations sur l'utilisation de certaines aides techniques, les équipements et aménagements adaptés dans le logement, les postures à prioriser... en cela nous nous appuyons sur notre ergothérapeute qui a rejoint notre équipe depuis 2016. Afin de se préparer à la mise en œuvre du prochain dispositif « Ma Prime Adapt' », **l'équipe de Gironde va renforcer son équipe d'un second ergothérapeute** (recrutement en cours).

- En utilisant notre outil, précédemment cité, « Mon Logement et Moi » sur son volet du maintien à domicile et de l'adaptation du logement, lors d'ateliers collectifs.
- En participant à des manifestations en direction des seniors avec des outils spécifiques de sensibilisation, type le « TRUCK SOLIHA », maison mobile, adaptée à l'accueil du public et présentant tous les équipements d'adaptation du logement, outils domotiques et astuces techniques
- ➔ apporter des conseils techniques aux bailleurs et aux familles, assortis le cas échéant d'une visite de logement, pour faciliter l'aide à la décision, et préconiser un programme de travaux adapté aux caractéristiques particulières des ménages,
- ➔ orienter les personnes vers les dispositifs adaptés (techniques et financiers en fonction des travaux préconisés, des conditions de ressources et de leur localisation géographique).

SOLIHA a développé depuis de longues années de réelles compétences techniques et sociales ainsi qu'un réseau de partenaires dynamiques. Cette expertise est mise à la disposition du public lors des consultations afin de faciliter la concrétisation des projets. Ainsi, dans le cadre du développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des populations vieillissantes et/ou handicapées, **SOLIHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** poursuivra son travail d'accompagnement des ménages dans leur projet d'adaptation de leur logement afin de favoriser leur maintien à domicile.

Afin de favoriser le maintien de l'autonomie des personnes, il est nécessaire de pouvoir les aider dans la recherche d'un logement adapté. Le mouvement SOLIHA a donc développé un produit spécifique visant à repérer les logements bénéficiant d'une aide particulière pour leur adaptation et contribuer au repérage des besoins et au développement de l'offre.

Adalogis est en effet un dispositif de bourses aux logements adaptés et adaptables pour les personnes en situation de handicap et de vieillissement. Initié par l'ancienne fédération « PACT », dans le respect de la Loi du 11 février 2005, Adalogis vise à procurer la plus grande autonomie possible aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Il prend en compte :

- ➔ les personnes en situation de handicap moteur, sensoriel, cognitif et mental, polyhandicapées ou ayant toutes autres déficiences ou maladies rares nécessitant des adaptations spécifiques de leur logement et de son environnement
- ➔ les personnes âgées. Le phénomène de vieillissement de la population implique en effet de proposer une offre adaptée.

Ce dispositif facilite les parcours résidentiels, en offrant :

- ➔ Un portail d'entrée spécialement dédié à ces publics (site internet Adalogis)
- ➔ Une recherche de logement facilité à partir d'un dispositif informatique centralisé
- ➔ Une possibilité d'accompagnement personnalisé à travers un dispositif d'accueil lié au partenariat développé localement

Ainsi, les logements entrés dans la base sont répertoriés en fonction de critères précis d'accessibilité et de niveau d'adaptation. Ils sont regroupés selon 3 catégories qui qualifient les offres de logements selon le public ciblé.

En Gironde, SOLIHA a œuvré au déploiement de ce dispositif en partenariat avec le GIHP, pour aboutir à fin 2021 à une base de données de près de 2 000 logements, dont 80% sur Bordeaux Métropole.

### **3. Accompagnement des ménages fragiles et / ou en difficulté**

De par ses nombreuses missions à caractère social, **SOLIHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** assure le lien avec les services de l'ARS, de la DDTM et les bureaux d'hygiène et de santé municipaux et veille à alimenter l'observatoire des logements indignes mis en place dans le cadre du PDALPD. Ces informations participent à la lutte contre l'habitat indigne en permettant notamment des échanges avec les services du Fonds de Solidarité Logement, ou ceux de la CAF.

Compte tenu de la complexité des réglementations existantes en la matière, **SOLHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** peut mobiliser son réseau et apporte son expertise pour informer et accompagner les collectivités du cadre réglementaire et des outils mobilisables pour un traitement rapide et efficace de situations d’habitat indigne qui sont portées à leur connaissance.

Pour le traitement de ces situations, **SOLHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** peut orienter les propriétaires occupants ou usagers des logements, soit vers les dispositifs opérationnels couvrant le territoire (OPAH, PIG), soit vers le PST Départemental, vers le Pôle Départemental de l’Habitat Indigne et du mal logement (PDLHIm1 33), ou vers la plateforme « Mal Logement » de Bordeaux Métropole, et les informe notamment sur les nouvelles mesures adoptées en faveur du parc privé (aides à la réhabilitation). Certaines populations dites « spécifiques » ne peuvent être prises en charge dans le cadre des procédures de droit commun. **La communauté des gens du voyage** notamment, ayant adoptée une vie « sédentarisée », se retrouve confrontée à des conditions d’habitat « hors normes » insalubre et ghettoisé. De par leur mode de vie, aucune solution acceptable ne peut être retenue dans le champ du logement familial classique. Ces populations marginalisées, regroupées sur des fonciers bien souvent non constructibles et non desservis par les réseaux, impactent fortement les territoires sur lesquels elles se sont implantées. Les élus locaux se retrouvent alors confrontés à des problématiques diverses, tant d’ordre sociétal (problème de cohabitation avec les populations riveraines) qu’environnemental (surpeuplement dans des secteurs non desservis par les réseaux d’assainissement ou d’adduction d’eau potable ...)

Dans ce contexte, **SOLHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** a développé une expertise spécifique et une méthodologie d’intervention auprès de ces populations marginalisées. Il peut, ainsi, apporter son appui aux collectivités locales par un conseil et un diagnostic préalable des situations repérées, afin de les aider dans le choix de la procédure la plus adaptée au contexte local pour y remédier et le repérage des modalités de financement mobilisables.

#### 4. Développement d’un parc de logement abordable et conventionné

Dans un contexte de pénurie d’offre de logements adaptés aux ménages de conditions modestes, tous les outils de mobilisation du parc privé à vocation sociale sont à développer ainsi que les outils de la mixité sociale. Ils permettent en effet de disposer d’une offre souple qui peut s’adapter à tous les besoins des publics et des territoires.

Ainsi, dans le cadre de leur politique de l’Habitat, les partenaires de **SOLHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** souhaitent renforcer leurs actions en direction de la promotion du loyer maîtrisé, dans une perspective de développement durable et de diversification de l’offre sociale.

Globalement, il s’agit ainsi de :

- ➔ Promouvoir le développement d’une offre de logements à loyers maîtrisés au sein du parc privé, en incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements
- ➔ Maintenir le parc locatif très social privé existant en accompagnant les propriétaires bailleurs à entretenir les logements conventionnés.
- ➔ Promouvoir l’habitat pérenne.

Plus spécifiquement, la Ville de Bordeaux a développé, dans le cadre de son règlement d’intervention, un volet particulier d’aide aux propriétaires ne rentrant pas dans le champ d’intervention de l’ANAH, dans l’objectif de :

- ➔ Favoriser la mise aux normes du parc médiocre afin d’éviter une dégradation croissante
- ➔ Favoriser le conventionnement sans travaux afin de développer le logement à loyer abordable

Ce dispositif permet d’apporter des aides aux travaux éligibles aux propriétaires, ainsi que des primes spécifiques cumulatives (prime de loyer social ou très social et prime de mise en location auprès d’une association d’intermédiation locative).

Les aides auprès des propriétaires bailleurs ont également été renforcées et étendues sur l'ensemble du territoire métropolitain, dans le cadre du dispositif « Logement d'Abord ». Une plateforme de captation du parc privé « Louer Clé en Main » a été créée, financée par ailleurs avec l'animation des Agences Immobilières Sociales.

**SOLIHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** s'associe à la transmission et la diffusion de l'information sur cette plateforme « Louer Clé en Main », en orientant systématiquement les propriétaires bailleurs, auprès desquels l'équipe a assuré les premiers renseignements. L'équipe de **SOLIHA TERRES-OCÉAN, ÉTABLISSEMENT GIRONDE** assure ainsi :

- L'information des propriétaires en communiquant sur les mesures adoptées par les collectivités en faveur du parc privé
- Le confortement de son réseau professionnel pour développer le repérage des propriétaires potentiellement intéressés (collectivités territoriales, DDTM, ANAH, ADIL, UNIFI...)
- La mobilisation de nos outils de communication pour valoriser les dispositifs et aides en place
- La présence lors de salons ou événements en diffusant largement l'information et en réorientant systématiquement vers la plateforme
- L'information systématique des propriétaires, dont le patrimoine est géré par notre antenne Gironde et arrivant en fin de conventionnement, pour les attirer vers un transfert sur le conventionnement sans travaux

L'ensemble de ces éléments favorisant le développement de l'offre locative abordable sera donc communiqué lors de chaque contact avec les propriétaires, en appui des équipes des AIS, animateurs de la plateforme Louer Clé en Main.

SOLIHA Terres-Océan

211, cours de la Somme  
33800 Bordeaux

05 56 33 88 88

<https://gironde.soliha.fr>



WWW.QUALICERT.FR  
SOLIHA, une qualité de service  
pour votre projet Habitat